

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反地政士法事件，不服原處分機關民國 107 年 12 月 21 日 107 年度地懲字第 3 號懲戒

決定書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

原處分機關於民國（下同）107 年 9 月 6 日接獲陳情人提出之陳情書表示，訴願人任職○○地政士聯合法律事務所（下稱○○地政士事務所）與○○有限公司（下稱○○公司）成員預先擬妥不利不動產賣方契約（買方僅須付款 1 至 2 成即可移轉登記房屋），誘騙不動產賣方與買方○○公司成員簽約；訴願人收取不動產過戶文件後，竟轉交買方○○公司成員自行辦理移轉過戶後，旋向民間金主借貸設定高額抵押權，且不付尾款，造成不動產賣方嚴重損失，違反地政士法第 26 條及第 27 條規定等語。經原處分機關以 107 年 9 月 6 日北市地登字第 10760130

05 號函通知訴願人提出答辯，惟未獲回應。嗣社團法人台北市地政士公會（下稱地政士公會）以訴願人疑有違反地政士倫理或地政士法第 26 條等規定，以 107 年 9 月 19 日 107 北市地公（
10）字第 0259 號函檢具被害人之相關事證資料移請臺北市地政士懲戒委員會（下稱懲委會）處理。嗣經原處分機關於 107 年 10 月 19 日召開懲委會第 32 次會議，決議通知訴願人於 20 日內

提出答辯書及相關事證資料，訴願人以 107 年 11 月 13 日答辯書表示合約書非其撰擬，其無任何不正當行為，合約書約定是由買方辦理貸款、過戶，未規避地政士的義務等語。嗣經原處分機關於 107 年 12 月 13 日召開懲委會第 33 次會議審議後決議被付懲戒人即訴願人違反地政士

法第 2 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款及地政士倫理規範第 1 條、第 4 條、第 5 條之規定屬實，

爰依地政士法第 44 條第 2 款及第 3 款規定，經與會委員一致同意應予除名，並作成 107 年 12 月

21 日 107 年度地懲字第 3 號懲戒決定書（下稱懲戒決定書）：「被付懲戒人○○○應予除名。

」該懲戒決定書於 107 年 12 月 24 日送達，訴願人不服，於 108 年 1 月 18 日向本府提起訴願，並

據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按地政士法第 2 條規定：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。」第 3 條規定：「本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；……。」第 16 條規定：「地政士得執行下列業務：一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業務有關事項。」第 17 條規定：「地政士應自己處理受託事務。……。」第 26 條第 1 項規定：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。」第 27 條第 5 款規定：「地政士不得有下列行為：……五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。」第 35 條第 2 項規定：「地政士公會全國聯合會應訂定地政士倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。」第 43 條第 1 項規定：「地政士之懲戒處分如下：一、警告。二、申誡。三、停止執行業務二月以上二年以下。四、除名。」第 44 條第 2 款、第 3 款規定：「地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：……二、違反第十二條第二項、第十八條、第二十七條第三款、第四款、第二十八條規定、違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者，應予申誡或停止執行業務。三、違反依第二十二條第三項所定之管理辦法、第二十六條第一項、第二十七條第一款、第二款、第五款、第六款或第二十九條第二項規定者，應予停止執行業務或除名。」第 45 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應設立地政士懲戒委員會（以下簡稱懲戒委員會），處理地政士懲戒事項；其組織，由直轄市或縣（市）主管機關定之。懲戒委員會置委員九人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政處長或縣（市）政府地政局長兼任，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員派兼或聘兼之：一、公會代表二人。二、人民團體業務主管一人。三、地政業務主管三人。四、社會公正人士二人。」第 46 條規定：「地政士有第四十四條各款情事之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。」第 47 條第 1 項規定：「懲戒委員會於受理懲戒案件後，應將懲戒事由通知被付懲戒之地政士，並通知其於二十日內提出答辯書或到會陳述；不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。」

臺北市地政士懲戒委員會作業要點第 1 點規定：「臺北市政府地政局（以下簡稱本局）為處理本市地政士懲戒事宜，依地政士法第四十五條規定，設立臺北市地政士懲戒委員

會（以下簡稱本會），並訂定本要點。」第 2 點規定：「本會置委員九人，主任委員由本局局長兼任，副主任委員一人，由局長指派之副局長兼任，其餘委員由本局就下列有關人員聘（派）兼之：（一）地政士公會代表二人。（二）人民團體業務主管一人。（三）地政業務主管二人。（四）社會公正人士二人（含法律專家學者一人）。前項委員任期三年，任期屆滿得續聘（派）之。但代表機關、團體出任者，應隨其本職進退；任期內出缺時，得補行遴聘（派）至原任期屆滿之日止。全體委員任一性別比例不得低於委員總數三分之一。」第 3 點第 1 項、第 2 項、第 4 項規定：「本會會議視業務需要不定

期

召開；會議由主任委員擔任主席。.....。」「.....本會會議應有三分之二以上委員親自出席始得開會；經出席委員三分之二以上同意，始得作成決議；其決議事項，以本局名義行之。」「本會審議時，得邀請有關機關、團體或人員列席說明，並於說明後離席。」第 6 點規定：「本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理之：（一）將懲戒事由通知被付懲戒人，並限期於二十日內提出答辯書或到會陳述。（二）提付本會審議。（三）製作懲戒決定書。本會審議時，應參酌機關、團體或人員提報之事實、證據及被付懲戒人所提答辯書或到會陳述之內容；被付懲戒人不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。」第 7 點規定：「本會懲戒決定書應記載下列事項：（一）被付懲戒人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、地政士證書字號及開業執照字號、住所或居所。（二）被付懲戒人事務所名稱及地址。（三）主文、事實、理由及法令依據。（四）出席委員姓名，並加蓋本局印信。（五）決定書字號及年、月、日。（六）不服懲戒決定之救濟方法、期間及其受理機關。」

地政士倫理規範第 1 條規定：「地政士為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，應本諸倫理自覺、業者自律，以提昇地政士職業尊嚴與榮譽，特依地政士法第三十五條第二項規定訂定本倫理規範（以下簡稱本規範）。」第 4 條規定：「地政士應精研專業法令及實務，充實專業知識，秉持誠信精神執行業務，注重服務品質。」第 5 條規定：「地政士應謹言慎行，端正社會風氣，作為社會之表率，並體認職務公益，兼顧當事人合法權益及社會利益。」

臺北市政府 104 年 8 月 20 日府地開字第 10432174500 號公告：「主旨：公告地政士法第

28

條、第 45 條、第 46 條、第 48 條、第 49 條、第 50 條、第 51 條、第 51 條之 1 所定本府業務權

限，自中華民國 104 年 9 月 1 日起委任本府地政局辦理。.....。」「

二、本件訴願理由略以：

(一) 懲戒決定書多有不實，如果賣方覺得契約對他風險過大不能接受，應該拒絕簽約或提出其他降低自己風險的條件，地政士的責任不在於雙方要約定什麼樣的條件，訴願人無權干涉；買方向民間貸款未告訴訴願人，訴願人也未經手，訴願人根本不知道此事；○○○自 106 年 12 月 27 日至 107 年 6 月 29 日止，一直都有陸續付清尾款交屋或返還所

有權給對方，他的行為與訴願人認知詐騙集團的行為完全不一樣。

(二) ○○○發的工作獎金是給公司所有員工，工作獎金應當屬於訴願人薪資的一部分而不是地政士法第 27 條第 5 款所指的酬金。

(三) 契約內容訴願人已與雙方確認，且內容用字白話明確，並無誤導之情形；訴願人代收所有權移轉相關文件書類及保管本票亦是雙方委任訴願人代收及保管；原處分機關懲戒委員已經認定○○○是詐騙集團，也認定訴願人知情為詐騙集團共犯，怎會作出公正的處分。這案件還在士林地方法院審理中，以此不實理由懲戒是不當的，請撤銷原處分。本案於士林地方法院審理中，俟法院審理完畢後再作處分。

三、查原處分機關於 107 年 9 月 6 日接獲陳情人提出之陳情書舉報訴願人有違反地政士法等情事，及地政士公會 107 年 9 月 19 日 107 北市地公(10)字第 0259 號函檢具被害人之相關

事
證資料移請懲委會處理。嗣原處分機關懲委會於 107 年 12 月 13 日召開懲委會第 33 次會議

審議後，決議訴願人違反地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款及地政士倫理規

範第 1 條、第 4 條、第 5 條之規定屬實，經與會委員一致同意應予除名，並作成懲戒決定書；有原處分機關懲委會 107 年 12 月 13 日第 33 次會議紀錄及簽到單等影本附卷可稽，原

處分自屬有據。

四、至訴願人主張買賣契約自由訴願人無權干涉；買方向民間貸款，訴願人未經手，並不知情；○○○發給訴願人之工作獎金，應是訴願人薪資一部分，非地政士法第 27 條第 5 款所指的酬金；契約內容訴願人已與雙方確認，且用字白話明確，並無誤導之情形；訴願人代收所有權移轉相關文件書類及保管本票亦是雙方委任云云。經查：

(一) 按地政士應依法誠信執行業務；其受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務；地政士不得有要求、期約或收受規定外之任何酬金；違者，應予申誡、停止執行業務或除名；地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款、第 44 條第 2 款

、第 3 款定有明文。復按地政士為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，應本諸

倫理自覺、業者自律，以提昇地政士職業尊嚴與榮譽；精研專業法令及實務，充實專業知識，秉持誠信精神執行業務，注重服務品質；地政士應謹言慎行，端正社會風氣，作為社會之表率，並體認職務公益，兼顧當事人合法權益及社會利益；地政士倫理規範第 1 條、第 4 條及第 5 條亦定有明文。

- (二) 再按原處分機關為處理地政士懲戒等事項，設置懲委會；懲委會置委員 9 人，由原處分機關局長兼任主任委員，副主任委員 1 人，由局長指派之副局長兼任副主任委員，其餘委員由公會代表 2 人、人民團體業務主管 1 人、地政業務主管 2 人及社會公正人士 2 人任之；全體委員任一性別比例應佔全體委員總數三分之一以上；會議由主任委員擔任主席，應有三分之二以上委員出席始得開會；出席委員三分之二以上同意，始得作成決議；揆諸地政士懲戒委員會作業要點第 2 點及第 3 點等規定自明；依卷附資料顯示，原處分機關於召開第 33 次懲委會前，除已通知訴願人以書面提出答辯外，並請訴願人於開會當天到場陳述；依原處分機關懲委會委員名冊，及 107 年 12 月 13 日懲委會第 33 次會議紀錄、簽到單等影本顯示，懲委會委員計有 9 位（含召集人），該次會議有 7 位委員親自出席，是本件懲委會之設立及開會、決議，尚符合上開規定。

- (三) 復查 107 年 12 月 13 日懲委會第 33 次會議紀錄，該次會議作成決議：「.....○○○違

反地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款及地政士倫理規範第 1 條、第 4 條、第

5 條之規定屬實，爰依地政士法第 44 條第 2 款及第 3 款規定經與會委員一致同意應予除名。」嗣並作成懲戒決定書，其理由欄記載略以：「.....二、查社團法人台北市地政士公會提報被付懲戒人違反地政士倫理規範所提供證據之不動產買賣契約書，被付懲戒人所簽約條款致使賣方風險過大且與一般交易習慣差異甚大，未本於專業兼顧賣方權益，且不動產買賣契約書第 4 條：『抵押及貸款處理、一、.....賣方應配合買方辦理銀行貸款之相關事宜，並依下列約定辦理貸款及付款事宜（一）.....由地政士協助買方辦理相關事宜.....』，惟被付懲戒人未依契約約定負責協助買方辦理銀行貸款並指定撥款帳戶，反而任其轉向民間借貸致賣方應收款項收取無門，被付懲戒人未協助辦理抵押貸款相關事宜，.....類此情節已達 11 案.....且已知買方未如期撥付尾款，仍持續代理簽擬不利於賣方條款之不動產買賣契約書，違反地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項及地政士倫理規範第 1 條、第 4 條、第 5 條之規定。三、另依被付懲

戒

人現場陳述意見略以：『.....我.....基本上是受雇的.....雇主是誰.....○○○.....基本上實際的老闆就是○○○出資設立這間地政士事務所.....基本上○○○如果有成交的話，他會有一個工作獎金，.....通常他們都是過完戶之後.....我

的部分他有時候是 6,000 有時候是 8,000.....。』，被付懲戒人於案件過戶完成時收受規定外之酬金違反地政士法第 27 條第 5 款規定，依民眾陳情所提供資料.....顯示，過戶完成案件已達 16 件.....情節實屬重大。四、被付懲戒人身為專業地政士竟以僅代為撰擬契約不辦相關過戶事宜及已向交易當事人告知契約內容.....企圖假藉契約自由規避責任；卻又以地政士名義代收所有權移轉相關文件書類及保管本票等，誤導受害人以為會全程協辦，更使得詐騙集團.....有機會據以辦理私人貸款設定以侵害受害人權益；而且受害個案幾乎是複製同模式一再詐害受害人，被付懲戒人明知然竟稱並未違法，毫無悔意，如此持續違反相關法令，情節實屬重大。.....」經查本件原處分機關懲委會之設置及開會、決議，無組成不合法、違反正當法律程序、認定事實錯誤、違反行政法上一般原理原則或其他顯然錯誤的判斷之情事。準此，懲委會審認訴願人未本於專業兼顧賣方權益、未協助辦理抵押貸款相關事宜、已知買方未如期支付尾款，仍持續代理簽擬不利於賣方條款之不動產買賣契約書、於案件過戶完成時收受規定外之酬金、企圖假藉契約自由規避責任及以地政士名義代收所有權相關文件書類及保管本票等，誤導受害人以為會全程協辦等，違反地政士法第 2 條、第 26 條第 1 項、第 27 條第 5 款及地政士倫理規範第 1 條、第 4 條、第 5 條規定，將訴願人除

名之

決議，自應予以尊重。再依臺灣士林地方檢察署檢察官 107 年度偵字第 14307 號起訴書所載，○○○以○○地政士事務所作為詐欺犯罪組織，邀集訴願人參與該犯罪組織，負責以客觀中立之第三方專業地政士角色，提供○○○事先擬定，內容符合其購屋要求之定型化不動產買賣契約書並說服屋主簽訂等工作，以確保「假購屋真套利」計畫之遂行等語，訴願主張未經手買方向民間貸款，其收受之工作獎金為薪資等節，應屬卸責之詞，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）
委員 張 慕 貞（代行）
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）